

Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V.



Ein Land, 2 Küsten und 35.000 Kleingärtner und
in Deutschland ganz oben

News für Verbände und Vereine

Die Kündigung des Pachtvertrages gemäß der §§ 8 und 9 BKleingG

News für Verbände und Vereine

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages gemäß § 8 und § 9 BkleingG

Allgemeines

Regelungen zur Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

Die Kündigung durch den Verpächter ist in den §§ 8, 9 und 10 im BkleingG geregelt. Es gibt die ordentliche, die fristgebundene und die fristlose Kündigung.

Voraussetzungen für alle Kündigungen: Schriftform

Die Kündigung unterliegt der Schriftform (§ 126 BGB - Schriftform). Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages muss schriftlich, das heißt auf dem Papier mit eigenhändiger Unterschrift erfolgen (§ 7 BkleingG).

§ 7 BkleingG: Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der schriftlichen Form ist zwingend, d.h. die Schriftlichkeit kann vertraglich nicht abgedungen werden.

Die Kündigungserklärung muss gegenüber allen Pächtern erfolgen.

Unterschrift durch berechtigte Personen

Die Kündigung darf nur von den zur Vertretung des Vereins oder des Verbandes nach außen berechtigten Personen unterzeichnet werden. Das sind die im Vereinsregister gemäß (§ 26 BGB - Vorstand; Vertretung) eingetragenen Vorstandsmitglieder, die einzeln oder gemeinsam zeichnen. Andere müssen ihre Vertretungsmacht nachweisen und eine Vollmacht im Original vorlegen, die belegt, dass sie vertretungsberechtigt sind, ansonsten kann die Kündigung zurückgewiesen werden und ist unwirksam

(§ 174 BGB - Einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten)

Zugang der Kündigung

Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung (§ 130 BGB - Wirksamwerden der Willenserklärung gegenüber Abwesenheit). Sie ist nur wirksam, wenn sie dem Empfänger zugeht. Das heißt, der Empfänger muss die Möglichkeit haben, von der Kündigung Kenntnis zu erlangen. Sie muss ihm also entweder persönlich übergeben werden oder in seinen Machtbereich, z.B. den Briefkasten gelangen, z.B. durch einen Boten oder die Post. Die Zustellung kann auch durch den Gerichtsvollzieher erfolgen.

Zugang bei nicht erreichbaren Pächtern

Sofern eine Zustellung der Kündigung, einer Abmahnung oder eines Urteils an der letzten bekannten Adresse nicht erfolgen kann, weil der Aufenthaltsort unbekannt und kein Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigter vorhanden ist oder auch eine Zustellung im Ausland nicht möglich ist, kann die öffentliche Zustellung gemäß § 185 ZPO bei Gericht beantragt werden.

Der Verein oder der Verband muss dem Gericht den Nachweis erbringen, dass er alles Zumutbare unternommen hat, um eine Zustellung herbeizuführen.

Das zuzustellende Schriftstück wird dann durch Aushang an der Gerichtstafel oder durch ein gerichtliches, elektronisches Infosystem zugestellt.

§ 185 ZPO:

Die Zustellung kann durch öffentliche Bekanntmachung (öffentliche Zustellung) erfolgen, wenn

- 1. der Aufenthaltsort einer Person unbekannt und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist,**
- 2. bei juristischen Personen, die zur Anmeldung einer inländischen Geschäftsanschrift zum Handelsregister verpflichtet sind, eine Zustellung weder unter der eingetragenen Anschrift noch unter einer im Handelsregister eingetragenen Anschrift einer für Zustellungen empfangsberechtigten Person oder einer ohne Ermittlung bekannten anderen inländischen Anschrift möglich ist,**
- 3. eine Zustellung im Ausland nicht möglich ist oder keinen Erfolg verspricht oder**
- 4. die Zustellung nicht erfolgen kann, weil der Ort der Zustellung die Wohnung einer Person ist, die nach den §§ 18 bis 20 des Gerichtsverfassungsgesetzes der Gerichtsbarkeit unterliegt.**

Beweislast der Kündigungsgründe

Der Kündigende trägt die Darlegungs- und Beweispflicht, um die Voraussetzungen für eine Kündigung zu schaffen

Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter

Ordentliche Kündigung des Verpächters (§ 9 1 Nr. 1 BkleingG)

Die ordentliche Kündigung durch den Verpächter ist im § 9 BkleingG geregelt.

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

1. der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.
2. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- bzw. Parkplätze zu errichten.
3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen.
4. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;

5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll. Die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, oder
6. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche
 - a) nach angeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
 - b) für die in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 33 des Gesetzes vom 20. Dezember 1976 (BGBl S. 3574) geändert worden ist, genannten Zwecke alsbald benötigt wird.

(2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen in den Fällen

1. des Absatzes 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August
2. des Absatzes 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar

dieses Jahres. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Flächen erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

Kündigungsgründe/nicht unerhebliche Pflichtverletzung

Die Kündigungsgründe wegen einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung sind in § 9 1 Nr. 1 BkleingG geregelt.

Bewertung der Pflichtverletzung

Nicht unerhebliche Pflichtverletzung bedeutet, dass kleinere und einmalige kleine Verstöße nicht ausreichen.

Einzelne Tatbestände § 9 1 Nr. 1 BkleingG

Im Gesetz sind verschiedene Verstöße aufgezählt, die eine Kündigung rechtfertigen:

- *Nicht kleingärtnerische Nutzung*
- *Verstöße gegen andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, insbesondere*
- *das Nutzen der Laube zum dauernden Wohnen*
- *das unbefugte Überlassen des Gartens an Dritte*
- *das Nichtabstellen von Bewirtschaftungsmängeln innerhalb einer angemessenen Frist*
- *die Verweigerung von geldlichen oder sonstigen Gemeinschaftsleistungen*

Abmahnung

Dem Pächter muss vor Ausspruch der Kündigung im Wege der Abmahnung Gelegenheit gegeben werden, sein Verhalten zu ändern bzw. seinen Garten in Ordnung zu bringen.

Die Abmahnung dient als (letztes) Disziplinierungsmittel und soll bewirken, dass der Kleingärtner sich wieder korrekt verhält. Die Abmahnung sollte nicht nur formal genutzt werden.

Sie dient nicht nur der Vorbereitung der Kündigung, sondern sollte in allerletzter Linie dazu eingesetzt werden, dem Pächter zu zeigen, wie er es anders und besser machen kann. Erfüllt er die Auflagen in der Abmahnung, wird die Kündigung hinfällig.

Die Abmahnung kann in **Textform** (§ 126 BGB - *Schriftform*) erfolgen und dem Pächter nachweislich zugehen. Hier gilt das Gleiche wie bei der Kündigung.

Die Textform beinhaltet allerdings weniger als die Schriftform. Ein Telefax oder eine E-Mail sind danach ausreichend. Auch hier braucht man aber einen Zugangshinweis.

Die Mängel oder vertragswidrige Zustände sollten in der Abmahnung genau und verständlich beschrieben werden und dem Pächter sollten genaue und verständliche Vorgaben gemacht werden, wie und bis wann er die Mängel abzustellen hat. Da der Verpächter die Beweislast für die Kündigungsgründe trägt, ist es wichtig, konkrete Angaben zu machen.

Die Abmahnung muss zeitnah nach Feststellung der Mängel erfolgen.

Fristsetzung zur Behebung von Mängeln

Es muss eine **angemessene** Frist zur Behebung der Mängel oder Verstöße gesetzt werden. Die Länge der Frist hängt vom Einzelfall ab. Sie muss ausreichend lang sein, damit der jeweilige Pächter nach seinen Verhältnissen in der Lage ist, die Mängel abzustellen.

Weitere Kündigungsvoraussetzungen

Ist im Pachtvertrag vor der Kündigung ein Schiedsverfahren vorgesehen, muss dieses vorab durchgeführt werden, sonst ist die Kündigung unwirksam.

Kündigungsfrist (§ 9 1 BkleingG).

Die ordentliche Kündigung des Kleingartenpachtvertrages kann nur zum **30. November eines Jahres** ausgesprochen werden und muss spätestens am **3. Werktag im August** zugegangen sein.

Fristlose Kündigung durch den Verpächter § 8 BkleingG

Die fristlose Kündigung durch den Verpächter ist in § 8 BkleingG geregelt. Sie ist das härteste Sanktionsmittel, das das BkleingG gegenüber dem Pächter vorsieht. Die fristlose Kündigung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen und gut überlegt werden. Die Gerichte stellen an die schwerwiegenden Pflichtverletzungen hohe Anforderungen. Bei Zahlungsverzug sollte vor Ausspruch der Kündigung versucht werden, eine Zahlung herbeizuführen oder andere Mittel auszuschöpfen, da der Verzug häufig unverschuldet eintritt.

Es gibt 2 Fallvarianten:

- Zahlungsverzug des Pächters mit dem Pachtzins (§ 8 Nr. 1 BkleingG)
- Schwerwiegende Pflichtverletzung des Pächters (§ 8 Nr. 2 BkleingG)

Kündigung wegen Zahlungsverzuges § 8 Nr. 1 BkleingG

Zahlungsverzug liegt nach dem Wortlaut des Gesetzes vor, „wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr im Verzug ist und nicht innerhalb von 2 Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt hat“.

Ein Verschulden des Pächters ist nicht erforderlich.

Welche Forderungen sind betroffen?

Die Vorschrift spricht nur von einer Kündigung wegen Verzuges des Pachtzinses, also nicht von den Umlagen und anderen regelmäßigen Zahlungen. Die Umlagen und andere Forderungen fallen unter § 9 Nr. 1 BklingG.

Im Pachtvertrag ist üblicherweise festgelegt, bis wann der Pachtzins und die Umlagen zu bezahlen sind. Ist ein bestimmtes Datum festgelegt, so kommt der Pächter ohne weitere Mahnung in Zahlungsverzug, wenn das Datum überschritten ist.

Mahnung als Voraussetzung für die Kündigung

Die Kündigung kann erst ausgesprochen werden, wenn der Pächter vorher erfolglos gemahnt wurde.

Diese Mahnung muss in Textform (§ 126 b BGB - *Textform*) erfolgen und dem Pächter zugehen. Die Mahnung und deren Zugang ist Voraussetzung für eine wirksame Kündigung. Der Verpächter trägt die Beweislast.

Kündigungserklärung

Die Kündigung kann ausgesprochen werden, wenn der Pächter mindestens 3 Monate im Zahlungsverzug ist und 2 Monate nach der Mahnung noch nicht bezahlt hat.

1. Berechnungsbeispiel:

Die Pacht ist bis zum 31.01. eines Jahres zu bezahlen. Der Verzug tritt am 1.2. ein.

Die Mahnung geht dem Pächter am 5.2. zu. Es erfolgt keine Zahlung. Die Kündigung kann ab dem 2.5. erfolgen.

2. Berechnungsbeispiel:

Die Pacht ist bis zum 31.1. eines Jahres zu bezahlen. Der Verzug tritt am 1.2. ein.

Die Mahnung geht dem Pächter erst am 15.4. zu. Es erfolgt keine Zahlung. Die Kündigung kann erst ab dem 16.6. erfolgen.

Fristlose Kündigung wegen schwerwiegender Pflichtverletzung § 8 Nr. 2 BklingG

Der Kleingartenpachtvertrag kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Pflichtverletzung

Die Pflichtverletzung besteht in einem Tun oder Unterlassen. Sie wird vom Pächter oder von Personen, die der Pächter auf seiner Parzelle duldet, begangen. Ein Verschulden ist nicht erforderlich.

Bewertung der Pflichtverletzung

Die Pflichtverletzung muss so schwerwiegend sein, dass nach den gesamten Umständen des Falles, unter Abwägung des Verhaltens aller Beteiligten, das für das Pachtverhältnis unentbehrliche Vertrauen zerstört ist und die Fortsetzung des Pachtvertrages bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zumutbar ist. Die Anforderungen sind daher hoch.

Die Verstöße können dabei die gleichen wie in § 9 sein. Sie müssen so schwerwiegend sein, dass ein Abwarten bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

Besonderen Wert wird auf das friedliche Zusammenleben der Kleingärtner gelegt. Hier wird man deshalb im Einzelfall besonders abwägen müssen.

Eine Abmahnung ist nicht erforderlich. Die Kündigung kann unmittelbar ausgesprochen werden. Der Kündigende trägt die Beweislast für die Kündigungsgründe. Es empfiehlt sich deshalb, die Verstöße hier besonders zu dokumentieren.

Verfahren nach erfolgter Kündigungs-Räumungsklage

Nach Ablauf der Kündigungsfrist ist der Pächter verpflichtet, die Parzelle von seinen Gegenständen zu räumen und an den Verein herauszugeben. Kommt er dem nicht nach, so kann der Verein oder Verband eine Klage auf Räumung und Herausgabe der Parzelle beim zuständigen Amtsgericht erheben.

Vollstreckung der Räumung

Bewegliche Gegenstände (Laubeninhalt, Müll etc.) werden vom Gerichtsvollzieher abgeholt und gegebenenfalls eingelagert und verwertet. Der Verpächter wird in den Besitz der Parzelle eingewiesen, das heißt, er darf sie wieder betreten und nutzen.

Der Gerichtsvollzieher ist nach einem Beschluss des BGH nicht berechtigt, Bauwerke oder Anpflanzungen zu entfernen. Diese Vollstreckung muss nach § 887 ZPO erfolgen; das heißt, der Verein muss auf der Grundlage des Räumungsurteils eine Entscheidung des Gerichtes herbeiführen, wonach er berechtigt ist, die Beseitigung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Gleichzeitig kann der Pächter zur Zahlung eines Vorschusses verurteilt werden.

§ 887 ZPO

Vertretbare Handlungen

- (1) Erfüllt der Schuldner die Verpflichtung nicht, eine Handlung vorzunehmen, deren Vornahme durch einen Dritten erfolgen kann, so ist der Gläubiger von dem Prozessgericht des ersten Rechtszuges auf Antrag zu ermächtigen, auf Kosten des Schuldners die Handlung vornehmen zu lassen.*
- (2) Der Gläubiger kann zugleich beantragen, den Schuldner zur Vorauszahlung der Kosten zu verurteilen, die durch die Vornahme der Handlung entstehen werden, unbeschadet des Rechts auf eine Nachforderung, wenn die Vornahme der Handlung einen größeren Kostenaufwand verursacht.*
- (3) Auf die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe oder Leistung von Sachen sind die vorstehenden Vorschriften nicht anzuwenden.*

Kosten der Räumung

Die Kosten der Räumung sind zum Teil beträchtlich. Je nach Größe der zu räumenden Laube werden vom Gerichtsvollzieher Vorschüsse zwischen € 500,00 und € 5.000,00 fällig. Die Kosten der Beseitigung von Baulichkeiten oder Bepflanzungen können noch teurer sein. Der Verein ist vorschusspflichtig bzw. hat die Kosten zu tragen, wenn der Pächter kein Geld hat.

Rechtsschutzversicherung

Der Verein oder der Verband kann eine Rechtsschutzversicherung abschließen, um das Kostenrisiko für die Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen aus Miet- und Pachtverhältnissen, sonstigen Nutzungsverhältnissen und dringlichen Rechten (die Grundstücke, Gebäude oder deren Teile zum Gegenstand haben) abzudecken.

Die Versicherung trägt dann die Gerichtskosten, die Rechtsanwaltskosten sowie die Kosten für Sachverständige und Zeugen sowie die Kosten des Gerichtsvollziehers und der Beseitigung, soweit sie vom Gegner nicht erlangt werden können.

Quellen:

Landesverband Niedersachsen
Seminarprogramm 2010 - LNG-Schriftenreihe Nr. 23
RA Koeve und Honnef

Hans-Dieter Schiller
LV-Vorsitzender Schleswig-Holstein

Juni 2011